

**Andelsboligforeningen
Holsteinsgade 32-34
(CVR-nr. 74 13 29 28)**

**Årsrapport for 2006
(23. regnskabsår)**

Likviditetsoversigt pr. 31/12 2006

Budget 2007

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82



Alsø & Breinholt
Statsaut. revisionsaktieselskab
Roskildevej 39
DK-2000 København F

Tlf.: (+45) 36 44 20 66
Fax: (+45) 36 44 20 88
E-mail: mail@ab.dk
www.ab.dk

Forstædernes Bank: 5476 2027251
IBAN · DK6854760002027251
SWIFT · FBBKDKKK
CVR-nr. 27 35 70 24

Internationalt repræsenteret
gennem Alliot Group,
et verdensomspændende
netværk af uafhængige
firmaer

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9
Likviditetsoversigt pr. 31/12 2006	10
Budget 2007	11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2006 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2007

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

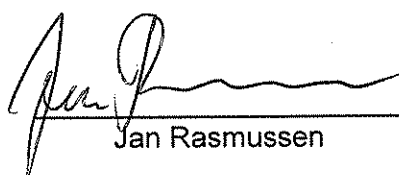
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

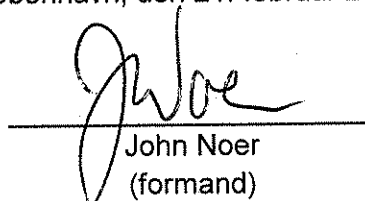
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

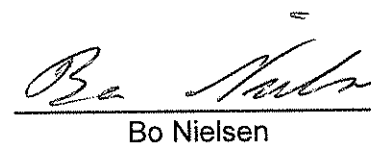
Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2007


Jan Rasmussen


John Noer
(formand)


Bo Nielsen


Margit Jensen


Sven Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34.

Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Holsteinsgade 32-34 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultat-opgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. februar 2007
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2006 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til offentlig vurdering pr. 1.oktober 2006.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2006 Budget		2006 Regnskab	2005 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.048.000	Boligafgift	1.048.671	1.048.671
	1.000	Ventelistegebyr	1.440	1.320
	0	Renteindtægter	0	1.144
	15.500	Gårdlaug, refusion vedr. gulv i port	15.527	0
	<u>1.064.500</u>	Indtægter i alt	<u>1.065.638</u>	<u>1.051.135</u>
		UDGIFTER:		
	372.000	Prioritetsrenter	371.152	378.431
	5.000	Bankrenter	14.475	0
	72.500	Grundskyld	72.515	68.734
	38.500	Dagrenovation	38.186	32.715
	72.000	Vandafgift	57.363	62.568
	33.000	Forsikringer	32.656	31.625
	11.000	Elforbrug	11.975	10.307
1	55.000	Renholdelse	77.944	50.450
	18.000	Gårdlaug	17.089	17.089
2	106.200	Reparation og vedligeholdelse	40.765	800.474
	80.000	Varmtvandsbeholder, inkl. Isolering	90.925	0
	43.500	Administrationshonorar	43.370	42.438
	10.800	Revision og regnskabsudarbejdelse	10.000	10.500
3	10.000	Andre honorarer	37.812	9.647
	5.000	Kontorhold, porto og gebyrer	3.898	2.949
	10.000	Møde- og foreningsomkostninger	5.764	12.208
	1.000	Telefongodtgørelse	1.000	1.000
	1.000	Abonnementer	108	212
	14.000	Antenneudgifter	13.821	11.211
	3.000	Andre udgifter, beboerfest	3.941	3.880
	<u>961.500</u>	Udgifter i alt	<u>944.759</u>	<u>1.546.438</u>
	103.000	Driftsresultat	120.879	-495.303
	<u>117.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>117.676</u>	<u>110.963</u>
	<u><u>-14.000</u></u>	Årets resultat	<u><u>3.203</u></u>	<u><u>-606.266</u></u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		
Note	2006	2005
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. januar	17.061.847	16.800.000
Installation af bredbåndsnetværk	0	261.847
Opskrivning til offentlig vurdering	26.438.153	0
Ejendommens værdi	43.500.000	17.061.847
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2006, kr. 43.500.000)		
Anlægsaktiver i alt	43.500.000	17.061.847
Tilgodehavende årsafregning vand	15.372	19.544
Forudbetalte forsikringer	4.740	0
Tilgodehavender	20.112	19.544
Mellemregning med administrator	9.470	15.745
Kassebeholdning	2.000	2.000
Likvide beholdninger	11.470	17.745
Omsætningsaktiver i alt	31.582	37.289
Aktiver i alt	43.531.582	17.099.136

Balance pr. 31. december

Passiver					
<u>Note</u>			<u>2006</u>	<u>2005</u>	
4	Egenkapital		<u>36.931.678</u>	<u>10.343.146</u>	
	Prioritetsgæld:		Kursværdi	Kursværdi	
		<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>31/12 2006</u>	<u>31/12 2005</u>
	Nykredit, 2032, 5,9540%	109.908	5.220.465	5.684.835	5.821.161
	Nykredit, 2035, 5,3912%	<u>7.768</u>	<u>500.218</u>	<u>519.130</u>	<u>529.981</u>
		<u>117.676</u>	<u>5.720.683</u>	6.203.965	6.351.142
	Varmeregnskab 2005/06		19.499	13.105	
	Varmeregnskab 2006/07				
	Indgået acontobidrag			18.760	
	- Afholdte udgifter		<u>-16.541</u>	310	
	Danske Bank, (maksimum kr. 350.000)		320.518	336.607	
	Skyldige omkostninger		<u>53.703</u>	<u>54.826</u>	
	Gældsforpligtelser i alt		<u>6.599.904</u>	<u>6.755.990</u>	
	Passiver i alt		<u>43.531.582</u>	<u>17.099.136</u>	
5	Sikkerhedsstillelse				
6	Garantistillelse				
7	Beregning af andelskrone				

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse:	
Vicevært	16.200
Trappevask	44.547
Container	107
Vinduespolering	5.997
Hovedrengøring, loft og mellemgang	8.812
	2.281
	77.944
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Varmeanlæg	10.629
Reparation af tagpap	2.400
Varmeanlæg, elektrolyse	2.716
Københavns Kommune, vejreparation	23.347
Planter og blomster	972
Materialer og småanskaffelser	701
	40.765
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	9.943
Kontrolmanual	833
Ibrugtagningstilladelse, dræn langs facade	2.574
Valuarvurdering	15.625
Ingeniør, nyt portdæk	8.837
	37.812
 Note 4 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. januar 2006	156.526
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2006	12.987.703
Opskrivning til offentlig vurdering	26.438.153
	39.425.856
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2006	-512.782
Årets kursregulering	29.500
	-483.282

Noter

Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	<u>kr.</u>
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2006	1.288.194
Årets afdrag	<u>117.676</u>
	<u>1.405.870</u>
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2006	-3.576.495
Årets resultat	<u>3.203</u>
	<u>-3.573.292</u>
Egenkapital i alt	<u><u>36.931.678</u></u>

Note 5 - Sikkerhedsstillelse:

Udover ovennævnte hæftelser er der tinglyst i alt kr. 575.000 ejerpantebrev på nominelt kr. 575.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.

Note 6 - Garantistillelse:

Foreningen har garanteret for 2 medlemmers lån til indskud for oprindelig kr. 118.808.

Note 7 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger:

Egenkapital ifølge balancen		36.931.678
Værdiregulering		<u>3.278.749</u>
Reguleret egenkapital		<u>33.652.929</u>
Andelsindskud		<u><u>156.525</u></u>
Andelskronens værdi	<u>33.652.929</u> =	<u><u>215,00</u></u>
	156.525	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2005, opgjort i henhold til litra c, blev på generalforsamlingen fastsat til 62,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2006, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 215,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt udgøre 235,95.

Noter

Not 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 100,00:

Adresse	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2005 iht. litra c	Andelsværdi 31/12 2006 iht. litra c
10 - Holsteinsgade 32, st. tv.	8.970	556.121	1.928.486
20 - Holsteinsgade 32, st. th.	5.211	323.101	1.120.430
30 - Holsteinsgade 32, 1. tv.	8.970	556.121	1.928.486
40 - Holsteinsgade 32, 1. th.	6.399	396.729	1.375.753
50 - Holsteinsgade 32, 2. tv.	8.970	556.121	1.928.486
60 - Holsteinsgade 32, 2. th.	6.399	396.729	1.375.753
70 - Holsteinsgade 32, 3. tv.	8.970	556.121	1.928.486
80 - Holsteinsgade 32, 3. th.	6.399	396.729	1.375.753
90 - Holsteinsgade 32, 4. tv.	8.970	556.121	1.928.486
100 - Holsteinsgade 32, 4. th.	6.399	396.729	1.375.753
110 - Holsteinsgade 32, 5. tv.	7.778	482.224	1.672.227
120 - Holsteinsgade 34, 5. th.	6.025	373.535	1.295.321
130 - Holsteinsgade 34, st. tv.	5.525	342.519	1.187.768
140 - Holsteinsgade 34, st. th.	5.768	357.622	1.240.142
150 - Holsteinsgade 34, 1. tv.	5.525	342.519	1.187.768
160 - Holsteinsgade 34, 1. th.	5.768	357.622	1.240.142
170 - Holsteinsgade 34, 2. tv.	5.525	342.519	1.187.768
180 - Holsteinsgade 34, 2. th.	5.768	357.622	1.240.142
190 - Holsteinsgade 34, 3. tv.	5.525	342.519	1.187.768
200 - Holsteinsgade 34, 3. th.	5.768	357.622	1.240.142
210 - Holsteinsgade 34, 4. tv.	5.525	342.519	1.187.768
220 - Holsteinsgade 34, 4. th.	5.768	357.622	1.240.142
230 - Holsteinsgade 34, 5. tv.	5.080	314.960	1.092.200
240 - Holsteinsgade 34, 5. th.	5.525	342.519	1.187.768
I alt	<u>156.525</u>	<u>9.704.566</u>	<u>33.652.929</u>

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2006

	<u>kr.</u>
AKTIVER:	
Kassebeholdning	2.000
Mellemregning administrator	9.400
Andre tilgodehavender	<u>20.100</u>
	<u>31.500</u>
PASSIVER:	
Varmeregnskab, gammelt år	19.500
Varmeregnskab, nyt år	2.200
Danske Bank	320.500
Skyldige omkostninger	<u>53.700</u>
	<u>395.900</u>
Likviditetsunderskud	-364.400
Kassekredit maksimum	<u>350.000</u>
Likviditetsunderskud pr. 31/12 2006	<u><u>-14.400</u></u>

Budget 2007

	Regnskab 2006	Budget 2007
INDTÆGTER:		
Boligafgift	1.048.671	1.048.000
Ventelistegebyr	1.440	1.000
Gårdlaug, deres andel af reparation af gulv i port	15.527	0
Indtægter i alt	1.065.638	1.049.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	371.152	365.000
Bankrenter	14.475	15.000
Grundskyld	72.515	75.000
Dagrenovation	38.186	37.000
Vandafgift	57.363	60.000
Forsikringer	32.656	34.000
Elforbrug	11.975	12.000
Renholdelse	77.944	80.000
Gårdlaug	17.089	19.000
Reparation og vedligeholdelse	40.765	100.000
Varmtvandsbeholder	90.925	0
Administrationshonorar	43.370	44.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	10.000	10.400
Andre honorarer	37.812	30.000
Kontorhold, porto og gebyrer	3.898	5.000
Møde- og foreningsomkostninger	5.764	10.000
Telefongodtgørelse	1.000	1.000
Abonnementer	108	500
Antenneudgifter	13.821	14.000
Andre udgifter, beboerfest	3.941	4.000
Udgifter i alt	944.759	915.900
Budgetteret driftsresultat	120.879	133.100
Afdrag på prioritetsgæld	117.676	125.000
Budgetteret resultat	3.203	8.100

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2006.